

Výhľad pre trh maloobchodných priestorov: „mierne pozitívny“

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 22.01.2010

Výnimkou v tomto ohľade nie je ani tohtoročná januárová správa najväčšej spoločnosti služieb v odbore komerčných nehnuteľností na svete Cushman & Wakefield nazvaná „Hlavné faktory rozvoja maloobchodu v roku 2010“. Tá hodnotí dopady 12 hlavných faktorov, ktoré v tomto roku ovplyvnia trh maloobchodných nehnuteľností v 25 európskych krajinách.

Oslabenie kurzu stredoeurópskych mien voči euru

Spomínaná správa očakáva vo väčšine európskych krajín „relatívne pozitívnych 12 mesiacov ako v oblasti prenájmov, tak v oblasti investícií do maloobchodných plôch“. Dobrá zvesť pre nájomníkov: nájomné by nemalo naraziť o dno skôr ako v polovici roku 2010. Zlá pre prenajímateľov: jeho trvalejší rast sa nenašartuje skôr ako v roku 2011. Na najlepšej ceste k „zotaveniu cien“ (ťažko uhádnuť, či si pod tým predstavuje ich stabilizáciu - čiže zastavenie poklesu - alebo opätovný rast) sú škandinávské krajiny. Prostredie podporujúce „mierny optimizmus“ v tomto smere očakáva aj na Slovensku, v Česku i v Poľsku.

„V celoeurópskom meradle je primerané hovoriť o postupnom tlmení poklesu trhu. Ceny nehnuteľností určujú predstavy investorov o návratnosti, ale aj o výške nájmu. Kľúč k prípadnému rastu ceny projektov tak držia nielen investori, ale nepriamo ho majú v peňaženkách aj spotrebiteľia,“ myslí si Alexander Rafajlovič, vedúci oddelenia prieskumu trhu v Cushman & Wakefield v ČR a SR. Na zmiernenom ukazovateli sa podľa neho prejavilo aj oslabenie kurzu stredoeurópskych mien voči euru, v ktorom sú nájmy nákupných centier v prevažnej miere stanovené. Slovensku sa táto situácia vyhla, na druhej strane však zase silná mena spôsobila rozmach cezhraničnej nákupnej turistiky, čo viedlo k hlbšiemu prepadu maloobchodných tržieb.

Pokles výstavby a silnejúci dopyt stabilizujú nájomné

Vďaka veľkému objemu novej retailovej výstavby kleslo v posledných dvoch rokoch nájomné vo väčšine európskych krajín. V tomto ohľade je situácia v Poľsku či na Slovensku (pripomeňme napríklad finalizáciu príprav HB Reavis na výstavbu košického Auparku) trochu odlišná ako v Česku, kde sa až na lokálne výnimky nestavia toľko nových projektov, ktoré by mohli vyvolávať tlak na znižovanie nájomného. Podľa predpokladu Cushman & Wakefield však bude jedným z kľúčových faktorov, ktorý podporí rast hodnoty trhu maloobchodných priestorov, postupne znova relatívna nedostupnosť maloobchodných plôch. Pokles ďalšej výstavby a silnejúci dopyt medzinárodných reťazcov po najatraktívnejších plochách v prestížnych lokalitách za dnešné relatívne dobré ceny má podľa správy urýchliť stabilizáciu nájomného.

„Jedným z najdôležitejších faktorov zotrvania nájomcu v nákupnom centre je pomer výšky nájomného a tržieb, tzv. miera dostupnosti či udržateľnosti. Pokles obrátov spôsobuje riziko, že maloobchodníci sa môžu dostať do ťažkostí pri platení pevne stanoveného nájmu. Profesionálni manažéri tento ukazovateľ, samozrejme, sledujú a dokážu určiť, ako sa ich nájomníkom darí, či sú ich žiadosti o zľavu opodstatnené, a či je načase nájomcu vystriedať. Situácia majiteľov je však oslabená v prípade, ak nemajú žiadnu náhradu - čiže nových záujemcov o uvoľnené jednotky,“ približuje komplikovanosť problému Alexander Rafajlovič.

Zotavenie investičného trhu povedie k nárastu cien

Rozdiely v medziročnom porovnaní výnosov (v bázičných bodoch) a nájomného (v percentách) za

maloobchodné, priemyselné a kancelárske nehnuteľnosti sú takmer nepatrné (pozri grafy). Ceny vo štvrtom kvartáli minulého roka vzrástli takmer v celej Európe. Skutočnosť, že sa to týka najmä kancelárskych priestorov, je pozoruhodná predovšetkým preto, lebo v tomto sektore bol zároveň zaznamenaný najväčší pokles nájomného. Takisto výnosy v sektore kancelárskych nehnuteľností klesli vo štvrtom kvartáli minulého roka na väčšine trhov, v retailovom sektore sa pokles týkal 11 z 39 analyzovaných trhov (z toho 8 bolo vo Francúzsku a Veľkej Británii).

Andreas Ridder, generálny riaditeľ spoločnosti CB Richard Ellis v Rakúsku, uviedol: „Rastúci dopyt po centrálne umiestnených prémiových nehnuteľnostiach na konci minulého roka viedol k zvyšovaniu cien na mnohých trhoch, platí to najmä pre Veľkú Britániu. Tu boli zaregistrované najvýraznejšie pohyby. Avšak rast cien vo vrcholnom segmente možno vystopovať aj v centrách kontinentálnej Európy, ako je v Paríž, Miláno a Madrid, rovnako ako v nemeckých top oblastiach. Vzhľadom na to, že sa záujem investorov v súčasnosti zameriava na tieto trhy, je tam zaznamenaná aj najväčšia zmena v cenách.“

Ilustračné foto - autor

Grafy - CBRE (vývoj v oblasti maloobchodu, priemyslu a administratívy v bývalej európskej „pätnástke“)

1 - Index výnosov: medziročné zmeny (v bázičných bodoch)

2 - Index nájomov: medziročné zmeny (v percentách)

22.01.2010 09:10, SF / Juraj Pokorný